

rhein
kreis
neuss

Kosten der Unterkunft

Angemessener Wohnraum

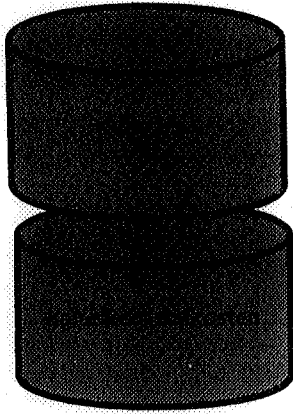
rhein
kreis
neuss

„Zu Grunde zu legen ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard, die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.“

vgl. u.a. BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R

heute

rhein
kreis
neuss



Dieser Bereich wird einer Angemessenheitsprüfung unterzogen.

Dieser Bereich wird keiner Angemessenheitsprüfung unterzogen. Die Übernahme der kalten Betriebskosten erfolgt in voller Höhe.

3

Produkttheorie

rhein
kreis
neuss

Es kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren der Wohnung isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird.

vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

In den angemessenen Quadratmeterpreis sind im Sinne der Produkttheorie neben der Nettokaltmiete schon nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II auch die sog. kalten Betriebskosten einzubeziehen.

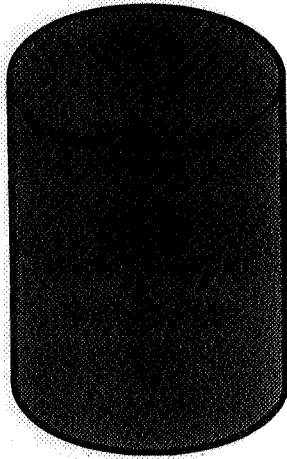
vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R

oder BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R

4

zukünftig

rhein
kreis
neuss



← Dieser Gesamtbereich wird einer Angemessenheitsprüfung unterzogen.

5

Schlüssiges Konzept (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/19 R, Rz. 19)

rhein
kreis
neuss

Was muss ein schlüssiges Konzept erfüllen?	Analyse & Konzepte
Datenerhebung muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung)	Vermieter und Mieter und entsprechende Wohnungen wurden aus dem gesamten RKN unselektiert berücksichtigt
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung; Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Vergleichbarkeit, Differenzierung nach Wohnungsgröße	Gegenstand: Nur Geschosswohnungen, keine Einfamilienhäuser Standard: Nur Wohnungen mit Bad und Sammelheizung Vergleichbarkeit: Ausrichtung an Wohnungsgröße, Unterschied zwischen Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten
Angaben über den Beobachtungszeitraum	Stichtag: 01.03.2010 / Stichtage werden auch bei qualifizierten Mietspiegeln verwendet
Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (welche Erkenntnisquellen)	Empirische Erhebung bei Mietern und Vermietern (also Primärerhebung -Befragung- und keine Nutzung von Sekundärdaten -statistische Daten-)
Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten	Es wurden 11,22 % (11.522) aller Geschosswohnungen (102.711) ausgewertet. Das LSG Niedersachsen-Bremen (Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08) erlaubt sogar 5,66%; nicht vom BSG im Revisionsverfahren B 4 AS 19/19 R vom 17.12.2009 gerügt. Für qualifizierte Mietspiegel werden Werte pro Feld zwischen 15-30 abverlangt (für den RKN wären damit 1.200 Wohnungen repräsentativ)
Validität der Datenerhebung	Analyse & Konzepte hat 310 unplausible, nicht schlüssige und unvollständig ausgefüllte Fragebögen aussortiert
Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung	Das für qualifizierte Mietspiegel zu berücksichtigende Verfahren wurde analog angewendet (Mittelwerte, Perzentile, Extremwertkappung, Plausibilitätsprüfungen).
Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)	Stellte das Konzept nur auf Wohnungen mit einfachem Standard ab, so müsste man den Spannoberwert anwenden, wie es das BSG verlangt. Da aber Analyse & Konzepte auf den gesamten Wohnungsbestand abstellt, wird die Kappungsgrenze (Perzentil; hier Median) angewendet.

6

Stellschrauben zur Optimierung der Mietwerterhebung

Wohnungsbestand	Nachträgliche Berücksichtigung der Wohnungsbestände der Bauvereine Neuss, Meerbusch und Grevenbroich.
4-Jahresregelung	Keine Berücksichtigung der Wohnungen, deren Anmietung nicht in den letzten 4 Jahren erfolgte bzw. deren Kaltmiete in den letzten 4 Jahren nicht angepasst wurde.
Clustereinteilung	Das Kreisgebiet wird nicht mehr in 3 Bereiche, sondern in 4 Bereiche eingeteilt.
Perzentil	Bei Nettokaltmieten das Perzentil von 45% auf 50% (Median) erhöht.
Betriebskosten	Für Neuss werden die durch die Mietwerterhebung durchschnittlich ermittelten kalten Betriebskosten berücksichtigt. Für die anderen Kommunen wird der durchweg höhere Wert von 1,82 € pro m ² herangezogen.
Bestandschutz	Einführung eines Wohnraumsicherungszuschlages in Form einer Anhebung der Bruttokaltmiete für Bestandsfälle von bis zu 15 %.

Bruttokaltmieten

(erhobene Betriebskosten für Neuss und für die restlichen Kommunen in Höhe von 1,82 € / m²)

„reine“
Bruttokaltmieten

Haushaltsgröße	m ²	Dormagen, Kaarst Grevenbroich, Korschenbroich,	Jüchen, Rommerkirchen	Meerbusch	Neuss
1-Personenhaushalt	45	319,05 €	344,25 €	311,40 €	324,00 €
2-Personenhaushalt	60	427,20 €	415,20 €	409,20 €	414,60 €
3-Personenhaushalt	75	502,50 €	533,25 €	502,50 €	528,00 €
4-Personenhaushalt	90	596,70 €	637,20 €	607,50 €	612,00 €
5-Personenhaushalt	105	709,80 €	718,20 €	763,35 €	690,90 €
je weitere Person	je 15	101,40 €	102,60 €	109,05 €	98,70 €

Bruttokaltmieten zzgl.
Zuschlag

Haushaltsgröße	m ²	Dormagen, Kaarst Grevenbroich, Korschenbroich,	Jüchen, Rommerkirchen	Meerbusch	Neuss
1-Personenhaushalt	45	366,91 €	395,89 €	358,11 €	372,60 €
2-Personenhaushalt	60	487,01 €	473,33 €	466,49 €	472,64 €
3-Personenhaushalt	75	562,80 €	597,24 €	562,80 €	591,36 €
4-Personenhaushalt	90	656,37 €	700,92 €	668,25 €	673,20 €
5-Personenhaushalt	105	766,58 €	775,66 €	824,42 €	746,17 €
je weitere Person	je 15	109,51 €	110,81 €	117,77 €	106,60 €

Auswirkungen der Bruttokaltmieten zzgl. Zuschlag im 4er-Modell

Kommunen	Wohnungen gesamt	Bereits jetzt anhand der Nettokaltmiete unangemessen	Bereits jetzt anhand der Nettokaltmiete unangemessen in %	unangemessene Wohnungen -neu-	unangemessene Wohnungen -neu- in %	Differenz in Prozentpunkten
Dormagen	1.763	382	22,23 %	378	21,44 %	1,79 %
Grevenbroich	2.343	669	28,55 %	337	14,38 %	14,17 %
Jüchen	623	252	40,45 %	87	13,96 %	26,49 %
Kaarst	1.037	307	29,60 %	352	33,94 %	4,34 %
Korschenbroich	498	232	46,59 %	84	16,87 %	29,72 %
Meerbusch	1.498	613	40,92 %	422	28,17 %	12,75 %
Neuss	8.477	1.683	19,85 %	2.467	29,10 %	9,25 %
Rommerskirchen	199	91	45,73 %	37	18,59 %	27,14 %
RKN - gesamt -	16.438	4.239	25,79 %	4.164	25,33 %	0,46 %

Stand: Dezember 2010

Einzelfallbetrachtung

Eine Aufforderung zur Kostensenkung wird nur dann in die Wege geleitet, wenn die Senkung der Kosten zumutbar und möglich ist; insbesondere was die Anmietung einer tatsächlich verfügbaren neuen Wohnung betrifft.

Möglichkeit u.a.
Angemessener Wohnraum steht konkret zur Anmietung bereit
Untervermietung, auch durch Aufnahme von Verwandten, objektiv und konkret möglich
Verhandlungen mit dem Vermieter auf eine Mietzinssenkung (nur Nettokaltmiete)
Ernäßigung der Nettokaltmiete aufgrund der Erbringung von Dienstleistungen (hausmeisterliche Tätigkeiten, Putzdienst etc.)

Zumutbarkeit u.a.
Schwere gesundheitliche Einschränkungen bis zur Genesung
Beibehaltung des sozialen und schulischen Umfeldes minderjähriger schulpflichtiger Kinder, welches durch Schulwechsel gefährdet wäre
Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen), die anderweitig nicht ersetzt werden könnten
Auszug aus der Wohnung hätte stationäre Aufnahme zur Folge
Bei Personen, die einen Pflegebedürftigen (mind. Pflegestufe I) in der eigenen Wohnung oder in unmittelbarer Nähe pflegen